

2021年 第一季度 T25中国科创中心 租金指数



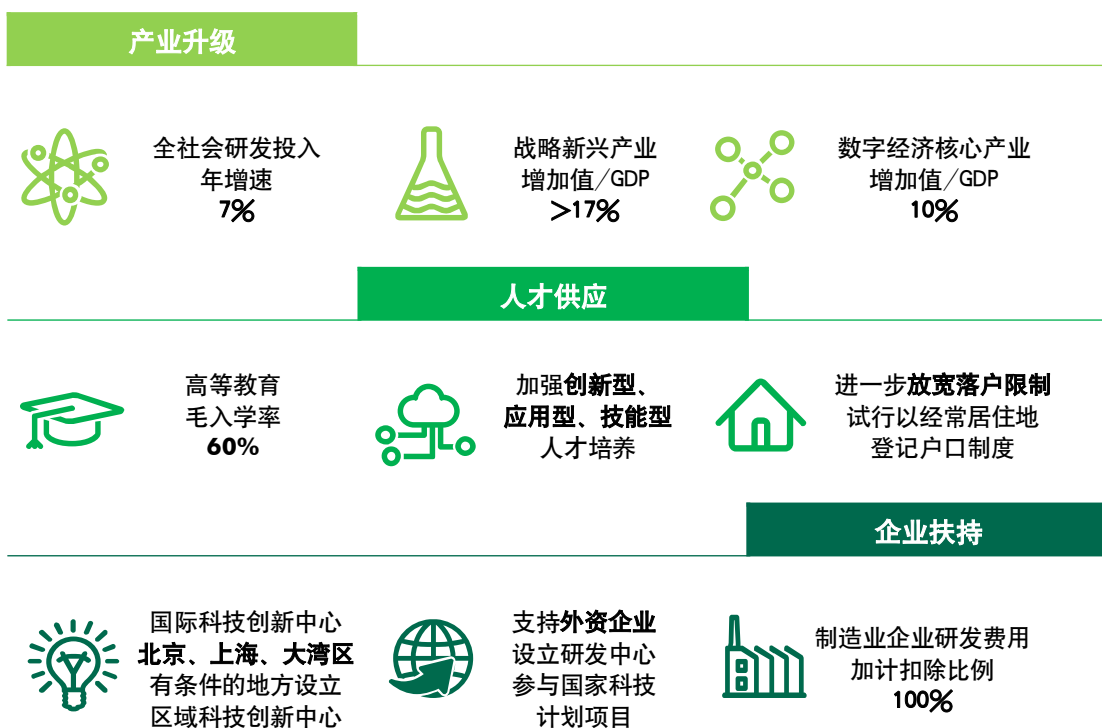
2021年是中国迈入“十四五规划”的开局之年，中国经济在历经2020年全球疫情的考验后进入持续复苏通道。在新的五年中，中国经济将以“提质增效”为主旋律、以改革创新为根本动力来实现可持续增长，加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。

科技创新将成为中国经济转型升级的关键和内循环的主线之一。十四五期间，政府将从产业和区域规划、人才供给、财税支持和对外开放等多个维度促进科技企业的发展。北京、上海、大湾区这三个国际创新中心将加速成型，一批区域科技创新中心也将在国内主要城市群内涌现。

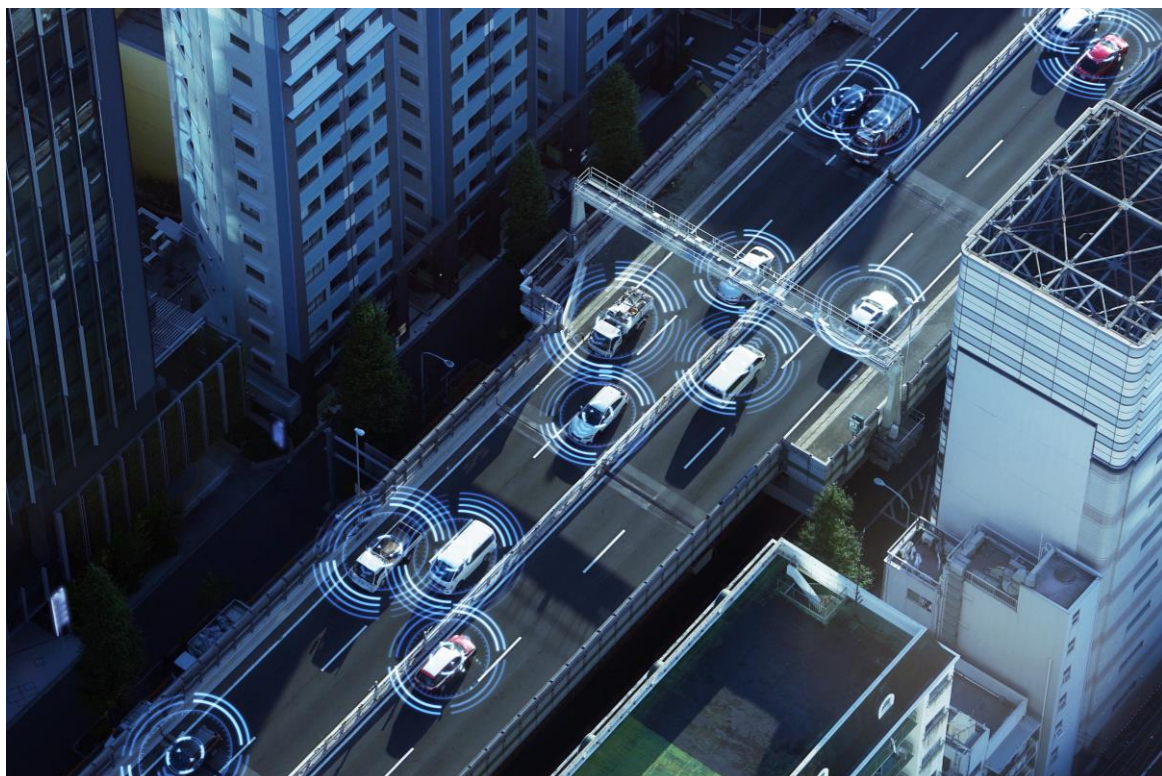
VISIT...

LANZAROTE
Caliente.COM

图表一：“十四五规划”中与科技创新相关的主要内容



数据来源：《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，世邦魏理仕研究部，2021年4月



T25科创中心租金指数编制的意义和方法

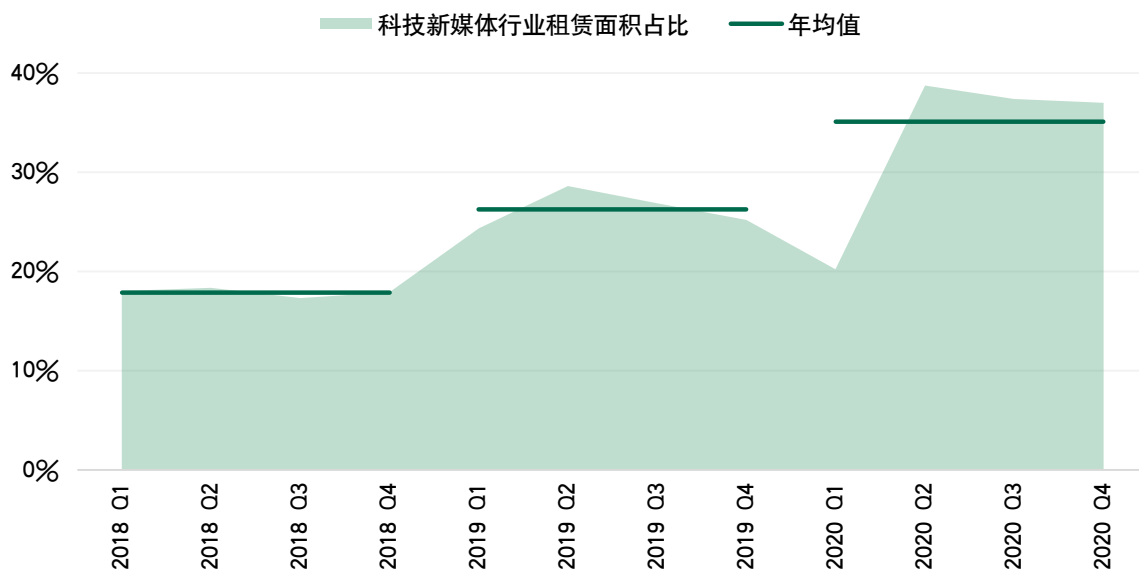
T25科创中心租金指数编制的意义

伴随中国经济向创新驱动转型，写字楼市场的需求结构也已呈现相应变化。2018-2020年，科技新媒体行业在主要城市租赁交易面积的占比从18%逐步提升至35%，目前已经超越金融行业跃居写字楼市场的第一大需求来源。

十四五期间中国科技行业有望迎来加速发展，企业的数量、规模和质量实现进一步增长。根据Oxford Economics预测，2021-2025年，全国信息通信科技和交通运输业的在职人员规模将累计增长17%，增速快于十三五时期且在各行业中位于前列。世邦魏理仕预计，科技行业对写字楼市场的重要性将进一步提升。

有鉴于此，我们认为针对科创要素高度集聚的区域开展更为聚焦的定期研究具有重要意义。在十四五开局之年，世邦魏理仕命名并推出汇聚国内最具代表性的写字楼和商务园区科技集聚子市场的专业数据编制而成的**世邦魏理仕T25科创中心租金指数**，客观反映科创中心的供需情况和租赁表现，希望为相关租户和投资者在制定未来企业房地产规划和投资策略时提供市场依据；同时，为各地政府和相关管理机构规划商业地产和科创中心提供参考性意见。

图表二：写字楼和商务园中科技新媒体行业租赁面积占比



数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年4月

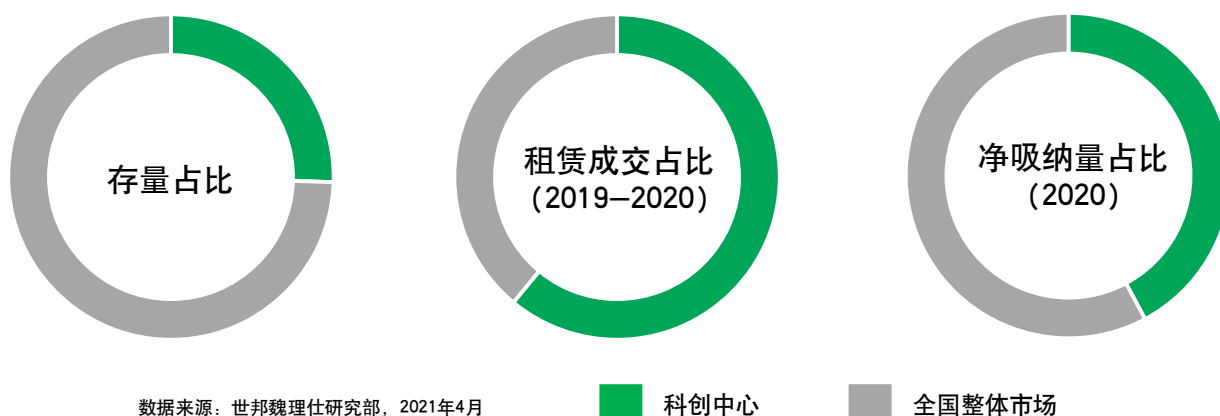
T25科创中心租金指数编制的方法

世邦魏理仕研究部在长期追踪的全国主要一二线城市中，从市场规模、租户结构和租赁动态三大维度筛选出最具代表性的25个科创中心（写字楼或商务园子市场），并将其核心市场指标纳入T25科创中心租金指数的编制中。

截至2020年末，全国25个科创中心办公面积总存量**3190万**平方米，仅占全国办公面积总存量的**26%**。但在需求端，T25科创中心贡献过去两年全部科技新媒体行业租赁成交面积的**61%**，占比2020年全国写字楼净吸纳量的**42%**，占比较2018年提升4个百分点。上述供需数据的对比充分体现出科技行业写字楼需求高成长性和高集聚性的“双高”特征。

世邦魏理仕将自2021年起按季发布《T25科创中心租金指数报告》。报告以25个科创中心的可比租金为核心指标，并结合净吸纳量、空置率、租赁交易趋势作为科创中心和科技企业租赁活动的风向标。T25科创中心租金指数由各子市场租金指数以子市场当期写字楼/商务园区存量为权重加权计算所得。

图表三：全国25个科创中心存量和需求占比情况



注释：全国办公面积总存量包含18个主要一二线城市写字楼物业总存量和北京、上海商务园区总存量

T25科创中心租金指数季度解读

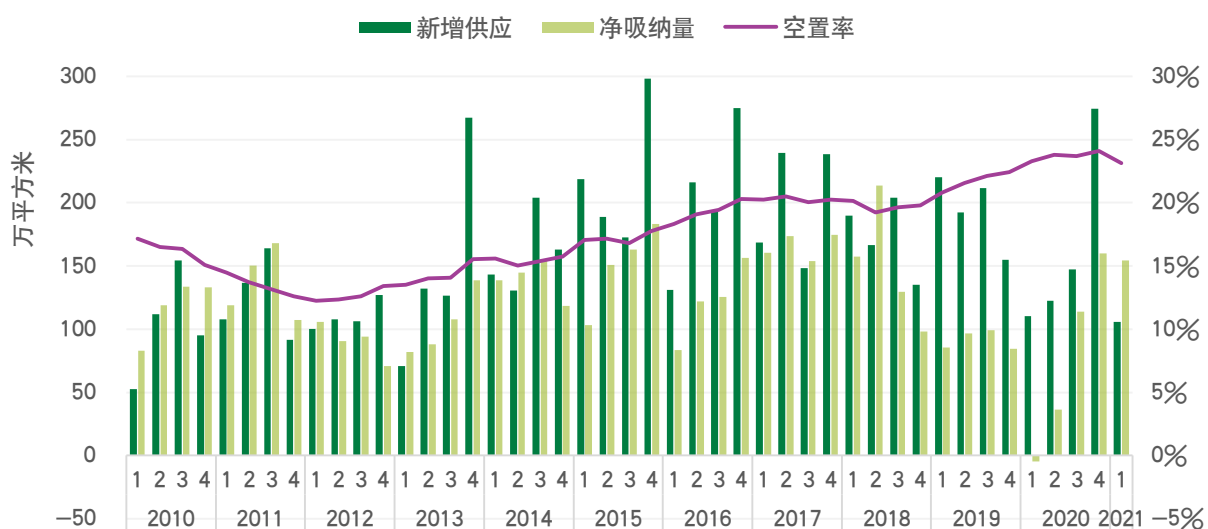
2021年第一季度全国写字楼市场简述

2021年第一季度，全国18个主要城市写字楼市场在传统淡季中延续复苏态势，商务活动和租赁谈判在春节假期后迅速活跃。世邦魏理仕数据显示，本季主要城市写字楼净吸纳量总计录得逾154万平方米，与去年第四季度去化量相当，并显著高于2019年和2020年同期水平。

其中，一线城市需求强劲，季内贡献逾50%的净吸纳量达77万平方米，环比增长5.6%。二线城市净吸纳量环比下滑11%，但核心城市表现突出，杭州、南京和成都分别录得158%、97%和20%的环比增长。

在供应放缓和需求活跃的双重作用下，全国整体空置率环比回落1个百分点至23.1%。在18个主要城市中，有15个城市本季录得空置率下调。

图表四：全国写字楼新增供应、净吸纳量和空置率情况



数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年4月

租赁需求行业分析显示，科技新媒体租户保持活跃，以42%的租赁面积占比位列榜首，且该比例为历史新高。在大面积成交租赁中，科技新媒体行业占比超过52%。租金方面，全国写字楼平均租金仍处于下行区间，季内录得0.4%的环比跌幅，但较2020年底的跌幅进一步放缓。

注释：单笔成交租赁面积超过2,000平方米

2021年第一季度T25科创中心租金指数

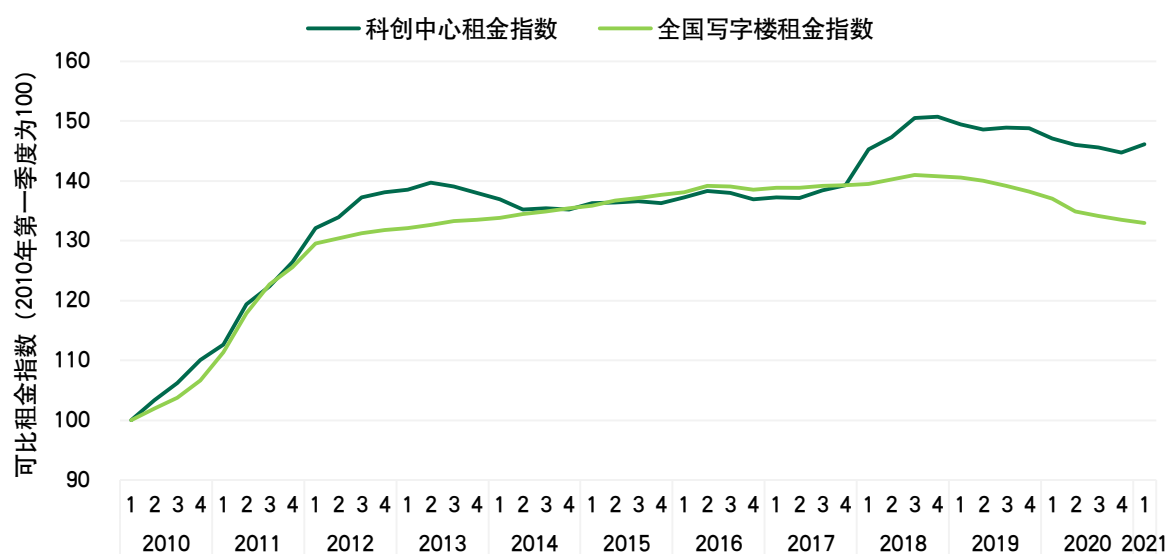
T25租金指数		T25科创中心租金涨跌个数					
租金指数	季度变化	上升	季度增减 (个数)	持平	季度增减 (个数)	下降	季度增减 (个数)
146.1	0.9%	6	-1	7	+2	12	-1

过去三年，在中美贸易摩擦、新冠疫情爆发等一系列不确定性中，科创中心租金的韧性和成长性得到全面检验。2018-2020期间，世邦魏理仕T25科创中心租金指数累计增长5%，而同期全国写字楼租金指数下跌4.5%。

受益于科技行业在疫情冲击下相对更好的业务表现及其持续扩张的写字楼需求，2021年第一季度，尽管全国写字楼租金指数仍继续下行，T25科创中心租金指数率先止跌反弹，租金指数录得146.1，较上季度上涨0.9%。与全国写字楼租金指数差值自上季度的11.3放大至13.1，为历史最大差值。

从各个科创中心的租金变动情况来看，本季共有6个科创中心录得租金环比上涨，其中北京东升、北京中关村软件园和上海张江位列租金涨幅榜前三位。7个科创中心租金持平；12个科创中心租金下降，但其中有7个子市场租金跌幅收窄。

图表五：科创中心和全国写字楼市场租金指数对比



数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年4月

2021年第一季度T25科创中心空置率

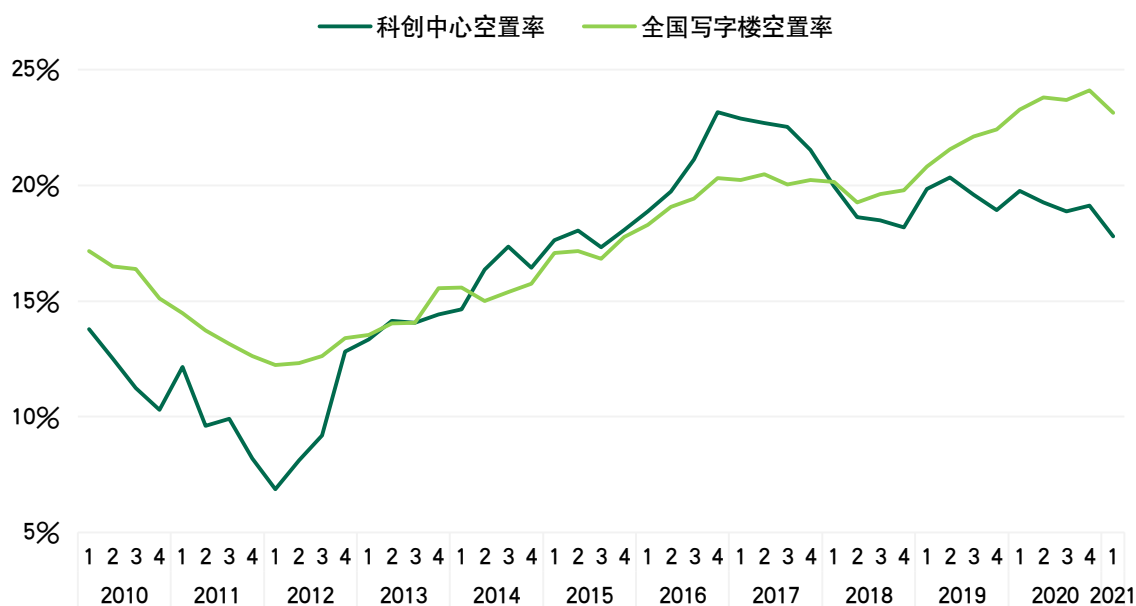
T25平均空置率		T25科创中心空置率升降个数					
空置率	季度变化	上升	季度增减 (个数)	持平	季度增减 (个数)	下降	季度增减 (个数)
17.8%	-1.3 百分点	5	-3	0	-1	20	+4

同期，科创中心空置率水平继续下降，截至2021年第一季度末，T25科创中心整体空置率为17.8%，环比和同比分别下降1.3和2个百分点，且为2015年第四季度以来的最低值。与此同时，科创中心出租情况明显优于全国整体写字楼市场，其空置率低于全国均值5.3个百分点。

从各个科创中心空置率升降情况来看，本季录得空置率下降的子市场数量较上季度增加4个至20个，降幅最大的三个子市场分别为杭州蒋村、上海虹桥商务区和北京上地。空置率上升的子市场数量减少3个至5个，上海徐汇滨江因新项目入市而推高空置率，另有北京奥体和武汉光谷空置率略微上升。

从空置率绝对值来看，T25科创中心内有7个子市场本季空置率低于10%，较上季度新增1个，其中北京中关村、上地、东升、中关村软件园和杭州蒋村空置率低于5%。但仍有7个子市场空置率逾25%，主要位于中西部二线城市和上海及深圳的新兴区域。

图表六：科创中心和全国写字楼市场空置率对比



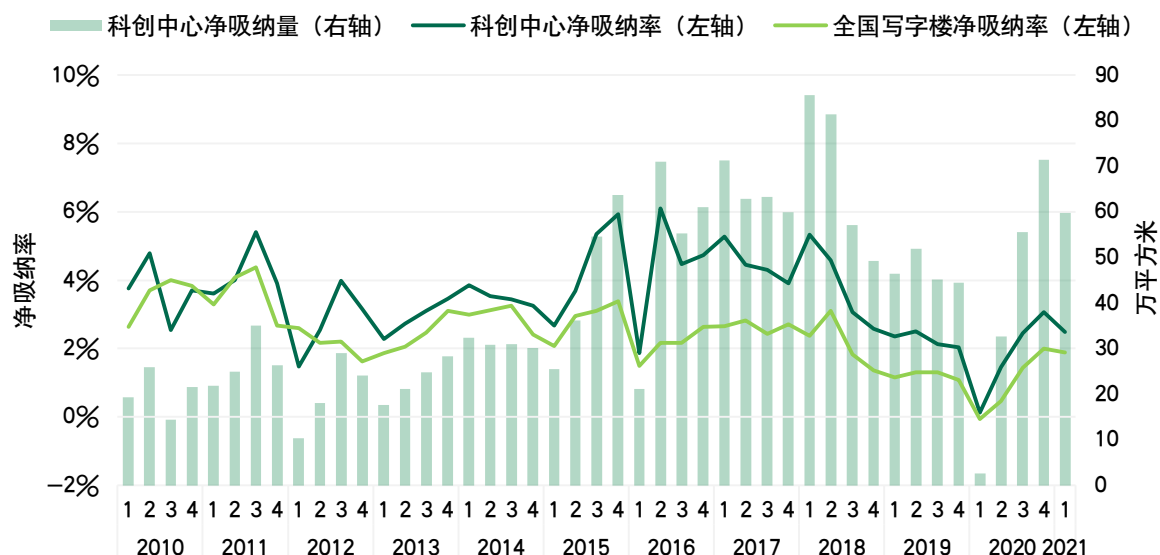
数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年4月

2021年第一季度T25科创中心需求分析

2021年第一季度，全国25个科创中心录得净吸纳量约60万平方米，环比因季节性因素下滑16.2%，但高于2020年和2019年同期水平。深圳高新园、广州琶洲和上海张江位列净吸纳量的前三位。此外，部分疫情前可租面积长期紧缺但备受科技类租户青睐的子市场，在疫情期间腾退的面积已被快速吸纳，如北京中关村、中关村软件园、杭州城西蒋村等。

从净吸纳率数据来看，科创中心净吸纳率继续领先于全国整体写字楼市场。2021年第一季度，科创中心净吸纳率录得2.5%，高于全国整体市场均值0.6个百分点。

图表七：科创中心和全国写字楼市场净吸纳率对比



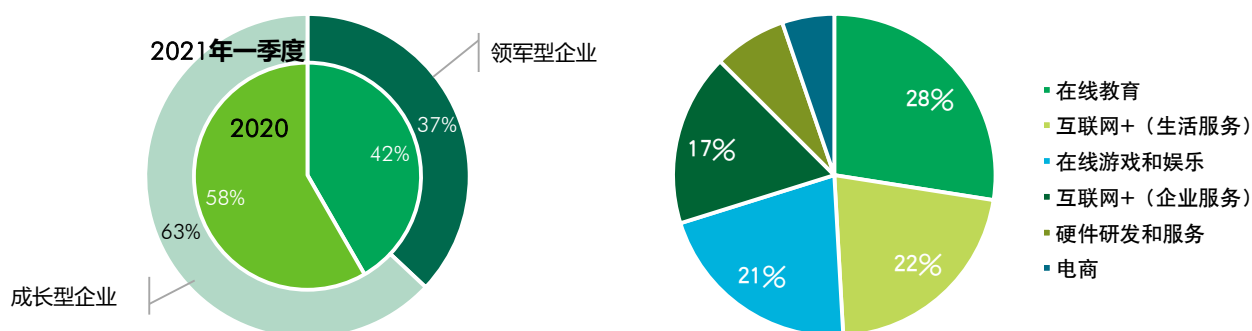
数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年4月

注释：净吸纳率计算方式为当季吸纳量与上季整体出租面积之间的比值

科技领军型企业*保持较强的扩张意愿，本季在T25科创中心内所有科技企业租赁交易面积中占比37%，单笔租赁交易面积中位数为5,000平方米；深圳高新园和后海、广州琶洲成为此类租户季内租赁面积最大的科创中心。但季内领军型企业在租赁面积上的占比较2020年有所下滑，充分显现出在经济持续复苏的境况下，成长型科技企业的扩张开始提速。

从科技租户的细分行业来看，本季T25科创中心内租赁交易面积位列前三的子行业分别为在线教育、互联网+生活服务 and 在线游戏和娱乐。

图表八：科创中心按科技新媒体租户细分行业租赁面积占比分析



数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年4月

注释：领军型企业包括2020年中国互联网协会评定的《中国互联网百强企业》前20位，以及CB Insights评定的《中国独角兽企业》榜单中估值超过100亿美元的科技类企业

附录

T25科创中心的选取标准和指数定义

世邦魏理仕研究部在长期追踪的18个全国主要一二线城市中，从市场规模、租户结构和租赁动态三大维度筛选出符合定义的25个科创中心（写字楼或商务园子市场）纳入指数统计，所有科创中心的选取基于以下标准，并综合考虑城市和区位的发展潜力。

科创中心选取标准	
市场规模	• 写字楼或商务园子市场截止2020年末时在世邦魏理仕优质物业数据库中的存量面积与（2021—2022年）新增供应面积之和： 一线城市大于50万；二线城市大于30万
租户结构	• 原则上科技新媒体企业租赁面积在子市场存量总出租面积的占比不低于30%，企业自用总部面积作为补充性考虑因素； • 对正在快速形成中的新兴子市场的标准适当放宽
租赁动态	• 2019—2020年，科技新媒体行业在子市场所有租赁成交面积中贡献率达30%及以上（租赁成交包括新设、扩租、升级和搬迁租赁交易）

数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年4月

备注：商务园子市场仅包含北京和上海

T25科创中心季度数据表（2021年第一季度）

城市	科创中心名称	空置率/季度变化	租金面价/季度变化
北京	中关村	2.1% ▼	329 ►
北京	奥体	27.3% ▲	332 ▼
北京	望京	6.5% ▼	257 ▲
北京	上地	3.3% ▼	163 ►
北京	中关村软件园	4.4% ▼	168 ▲
北京	东升	3.8% ▼	193 ▲
北京	北清路	12.4% ▼	119 ►
北京	电子城	13.2% ▼	171 ▼
上海	徐汇滨江	55.0% ▲	194 ►
上海	五角场/新江湾	17.5% ▲	177 ▼
上海	虹桥商务区	26.4% ▼	192 ▼
上海	张江	13.7% ▼	135 ▲
上海	漕河泾	7.8% ▼	148 ▲
广州	琶洲	15.5% ▲	149 ▼
深圳	后海	20.8% ▼	216 ▼
深圳	高新园	16.6% ▼	165 ▼
深圳	前海	55.8% ▼	161 ►
杭州	未来科技城	21.1% ▼	94 ▼
杭州	蒋村	4.9% ▼	120 ▼
成都	大源	16.2% ▼	78 ▲
成都	金融城	17.5% ▼	85 ►
武汉	光谷	28.6% ▲	89 ▼
西安	高新	31.6% ▼	81 ▼
重庆	大化杨	23.2% ▼	65 ▼
重庆	照母山	17.0% ▼	80 ►
全国		17.8% ▼	0.9% ▲

数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年4月

注释：租金单位为人民币每月每平方米

更多信息，敬请垂询：

中国区研究部

谢晨

研究部负责人，中国区

Sam.xie@cbre.com

胡乐毅

董事，中国区研究部

Shirley.hu@cbre.com

刘姝

资深分析师，中国区研究部

Ophelia.liu@cbre.com

GLOBAL RESEARCH

Richard Barkham, Ph.D., MRICS

Global Chief Economist & Head of Americas Research

Richard.barkham@cbre.com

Neil Blake, Ph.D.

Global Head of Forecasting

Neil.blake@cbre.com

Henry Chin, Ph.D.

Global Head of Investor Thought Leadership

Head of Research, APAC

Henry.chin@cbre.com.hk

Spencer Levy

Chairman of Americas Research

Spencer.levy@cbre.com

FOLLOW CBRE



世邦魏理仕研究部

本报告由世邦魏理仕中国区研究部撰写。中国区研究部是世邦魏理仕全球研究部的成员。世邦魏理仕研究部是一个由优秀的研究人员组成的网络，协力提供房地产市场研究和经济预测方案。

免责声明

除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。

To learn more about CBRE Research, or to access additional research reports, please visit the Global Research Gateway at www.cbre.com/research-and-reports